

# Das Wichtigste zur Abnahme im Baurecht

Wer eine Eigentumswohnung mit einem Bauträgervertrag kauft oder ein Einfamilienhaus mit einem Bauvertrag errichten lässt, wird in der Regel zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens von seinem Vertragspartner aufgefordert, die vertraglichen Leistungen abzunehmen. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth erklärt, was es mit der Abnahme im Baurecht auf sich hat:

1. Nach § 640 BGB ist der Auftraggeber (also der Käufer oder Bauherr) zur Abnahme des vertragsgemäß hergestellten Werkes verpflichtet, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Das heißt für den Fall, dass der Auftragnehmer die Vertragsleistung vollständig und fachgerecht erbracht hat, ist der Auftraggeber/Käufer/Bauherr zur Abnahme verpflichtet.
2. Der Bauherr oder Käufer sollte sich genau überlegen, ob er die Werkleistungen des Unternehmers abnimmt oder nicht, da mit der Abnahme insbesondere folgende weitreichende Rechtsfolgen verbunden sind:
  - Mit der Abnahme wird in der Regel der Werklohn des Unternehmers bzw. eine Schlussrate nach dem Bauträgervertrag fällig.
  - Im Zeitpunkt der Abnahme beginnt die Verjährung für eventuelle Gewährleistungsansprüche (zum Beispiel Nachbesserung/Minderung/Schadenersatz etc.)
  - Im Streitfall hat der Auftragnehmer/Bauträger vor der Abnahme zu beweisen, dass seine Leistung vertragsgemäß und mangelfrei ist. Das heißt, dass bei einer eventuellen gerichtlichen Auseinandersetzung (z.B. über Mängel) im Regelfall auch der Unternehmer die entsprechenden Vorschüsse für ein gerichtliches Sachverständigengutachten zahlen müsste. Nach der Abnahme kommt es zur Beweislastumkehr. Das heißt, dass der Auftraggeber/Bauherr verpflichtet ist, die behaupteten Mängel zu beweisen.
  - Wenn die Leistung des Unternehmers vor der Abnahme beschädigt oder zerstört wird, ist im Regelfall der Auftragnehmer zur Mangelbeseitigung verpflichtet. Im Moment der Abnahme geht dieses Risiko auf den Auftraggeber über.
  - Wenn die Leistung des Unternehmers vor der Abnahme beschädigt oder zerstört wird, ist im Regelfall der Auftragnehmer zur Mangelbeseitigung verpflichtet. Im Moment der Abnahme geht dieses Risiko auf den Auftraggeber über.

## Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



### Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches  
Baurecht, Architektenrecht,  
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,  
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

3. Eine Abnahme kann nur bei wesentlichen Mängeln verweigert werden. Ein wesentlicher Mangel wäre zum Beispiel bei dem Bau eines Einfamilienhauses, dass das Dach noch nicht ausreichend gedeckt ist oder Mängel an der Außenabdichtung vorliegen. Im Regelfall kann wegen nur optischer Mängel eine Abnahme nicht verweigert werden.
4. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, über die Abnahme ein Protokoll zu erstellen. Hier ist es besonders wichtig, dass in dem Protokoll alle bekannten, vorliegenden Mängel aufgenommen werden und der Auftraggeber sich hinsichtlich dieser Mängel seine Gewährleistungsrechte vorbehält. Wenn der Auftraggeber Mängel kennt und trotzdem vorbehaltlos die Abnahme erklärt, besteht die Gefahr, dass er seine Rechte wegen dieser Mängel nicht mehr geltend machen kann. Ebenso empfiehlt es sich, dass er sich die Geltendmachung einer vereinbarten Vertragsstrafe bei Abnahme vorbehält, da eine solche ansonsten nicht geltend gemacht werden könnte.

Aus den vorgenannten Ausführungen ist zu erkennen, dass mit der Abnahme im Bauvertragsrecht wesentliche, gravierende Rechtsfolgen verbunden sein können. Insofern empfiehlt es sich, bei Streitigkeiten vor der Abnahme oder bei sonstiger Unsicherheit anwaltlichen Rat einzuholen.